SUL MODO

DI ESEGUIRE

LE ISCRIZIONI IPOTECARIE

E TRASCRIZIONI

OSSERVAZIONI PRATICHE

DEL CAV. RAFFAELE CHERUBINI

BOLOGNA 1860.

Tipi di Antonio Chierici

E CARTERIA AL SOLE DAI CELESTINI.

PROVINCIA DI TORINO
BIBLIOTECA
Legato Anselmi
OA. - b -
629

SUL MODO

di eseguire

LE ISCRIZIONI IPOTECARIE

E TRASCRIZIONI

E MEGLIO GARANTIRE GL' INTERESSI

DEI TERZI

OSSERVAZIONI PRATICHE

DETTATE DALL'ESPERIENZA

DEL CAV. RAFFAELE CHERUBINI

CONSERVATORE DELLE IPOTECHE

in Bologna

BOLOGNA 1860

Tipi di Antonio Chierici.

e Carteria al Sole dai Celestini.

PROVINCIA DI TORINO
BIBLIOTECA

ISCRIZIONI

La istituzione degli Uffizi delle ipoteche ha avuto per oggetto non solo di conservare le iscrizioni sopra i fondi stabili e di renderne pubblica fede, ma quello altresì di volerle efficaci e chiare in modo da stabilire una garanzia ed una certezza nelle Contrattazioni che sopra i fondi medesimi possono aver luogo.

Le prime Leggi e Regolamenti che comandarono, e modellarono la iscrizione delle Ipoteche non hanno ottenuto il pieno effetto che si sperava, come succede facilmente nell'attivazione di un sistema nuovo, perchè nell' impianto dei Registri si ebbe il principio di appoggiarlo ai nomi dei possidenti, piuttostochè ai fondi gravati.

Allora però non poteva modellarsi diversamente sia pei molti difetti che presentava il vecchio Censimento, sia perchè desso pure era attivato per nome dei singoli possidenti.

L' esperienza per altro ha chiaramente dimostrato, che siffatto sistema non era certamente tale da non potersene sperare uno migliore, che presentasse ad un tempo la necessaria garanzia, e la desiderata chiarezza conciliate colla maggiore semplicità, e col minore dispendio possibile.

Col sistema attualmente in corso ognuno sa che per conoscere di quali Ipoteche resta gravato un qualche fondo bisogna cominciare dalla ricerca del nome della persona che lo possedeva nel 1806 epoca dell' attivazione del Regime

Ipotecario nelle Romagne, e poscia discendere a conoscere tutti i passaggi avvenuti fino al giorno d'oggi, onde rilevare i nomi di tutti i possessori fino a colui che lo possiede al presente.

Praticata questa prima ricerca nell'Uffizio del Censo, ed ottenutone il corrispondente Certificato, conviene passare ad una seconda indagine nell'Uffizio delle Ipoteche, la quale consiste nell'estrarre gli Stati di tutte le iscrizioni che gravano il designato fondo o fondi sotto tutti i diversi nomi degl'individui che nell'intervallo dal 1806 al giorno d'oggi hanno posseduto anche per momenti il fondo o fondi stessi.

E qui accadono due inconvenienti quando si tratta di ricerca, ch'è la più frequente, sopra fondi speciali.

Il primo è, che trovandosi le iscrizioni specialmente del 1809 basate sopra contratti stipulati tanti anni prima, i fondi allora erano poco chiaramente accennati, ed i nomi dei confinanti coll'andare del tempo sono stati variati, per cui le iscrizioni prese sui fondi stessi negli anni successivi non presentano più i medesimi confini, e diversificano talvolta ancora di ubicazione per cambiamenti avvenuti di Distrettuazione, di Comunità, o di Parrocchie, per la qual cosa il Conservatore potendo rimanere compromesso nel rilascio di un Certificato sopra fondi speciali è costretto di comprendervi tutte le iscrizioni dubbie.

Il secondo è, che una medesima iscrizione si trova ripetuta nei diversi Certificati, il che succede quando al primo nome del debitore siano dagli iscriventi stati aggiunti nelle decennali rinnovazioni i nomi degli attuali possessori a carico de' quali occorre chiedere egualmente il Certificato.

A questi due inconvenienti alcune volte se ne aggiunge un terzo, di trovarsi cioè due persone che abbiano lo stesso nome, cognome e paternità.

Per tutte queste ragioni i Certificati Ipotecari vengono voluminosi ed importano non tenue spesa che rincresce ai Committenti di sopportare, giacchè molte volte dopo estratti i Certificati non si può condurre a compimento il progettato affare per ragione specialmente delle Ipoteche generali che spesso intralciano tutte le contrattazioni che potrebbero farsi.

Oltre a questo dispendio, che merita tutta la considerazione,

vi può essere anche un danno gravissimo nel caso che per la irregolarità di qualche Cancelleria del Censo, o per qualche difetto d' intestazione (cosa che può essere facilmente accaduta nei primi tempi in cui le Cancellerie non erano in pienissima regola) si fosse ommesso di notare ne' registri censuari un qualche passaggio intermedio de' fondi. Ognuno sa che le indagini sull' Uffizio delle Ipoteche si fanno colle traccie del Certificato del Censo, ma se in questo non figurasse un qualche individuo che fosse stato possessore, perchè non intestato, neppure nel Certificato del Conservatore figurare potrebbero le Ipoteche gravanti quel possessore non indicato nella istanza con grave pregiudizio di chi affida le sue sostanze sopra fondi.

Queste lunghe e non sempre sicure indagini, questi dispendi potrebbero restringersi a brevi e chiare ricerche e di poco aggravio quando, attenendosi strettamente al principio che l' Ipoteca è un diritto reale costituito sullo stabile o sugli stabili del debitore, che è inerente ai beni e che li seguita in tutti i loro passaggi, venisse analogamente ad esso modellato il sistema Ipotecario in maniera che le iscrizioni apparissero nel margine di un ben regolato Registro, ossia Repertorio che rappresentasse i beni secondo il Censimento nuovo, che è basato sulla Mappa e misura di tutta la superficie del territorio dello Stato. Così si avrebbe da un lato la possidenza, e dall' altro i debiti di cui è gravata.

L' Ipoteca contrapposta al Censimento produrrà senza dubbio i migliori effetti, tanto per la garanzia di chi contratta, quanto per la chiarezza, facilità e minore dispendio con cui potranno conoscersi le iscrizioni vigenti sui fondi che cadono in contrattazione, facendo la ricerca non più sui diversi nomi sempre variabili dei possessori, ma unicamente sugli invariabili numeri di Mappa corrispondenti ai fondi, di cui si vogliono conoscere i gravami.

Onde applicare un tale sistema per la parte che riguarda i contraenti, sembrerebbe indispensabile di ordinare, che in tutti gli atti e contratti portanti passaggio di proprietà o costituzione d' Ipoteca venissero indicati i fondi rigorosamente come sono descritti nel nuovo Censimento, senza più nominare il Censo antico e le antiche misure, ma soltanto richiamando i Numeri di Mappa, l' ubicazione del fondo, la contrada o

vocabolo, la coltivazione, la superficie, e la cifra d'estimo, indicazioni tutte che devono già figurare nel nuovo Repertorio dell'Uffizio Ipoteche. Pei fondi urbani dovrà aggiungersi il Numero Civico, ed il suo Rione.

L'obbligo di richiamare tanto negli Atti che nelle Note Ipotecarie non solamente i numeri di Mappa, ma tutte le altre indicazioni suddette le quali risultano dal Brogliardo dell'Uffizio del Censo, dev'essere prescritto di assoluta necessità per evitare qualunque sbaglio o scambio di numeri che potesse nascere sia pel fatto della Cancelleria del Censo, sia per quello dei Notari, e sia anche per quello dell'Uffizio Ipoteche. La combinazione di tante diverse circostanze che rappresentano il fondo ipotecato sembra che possa tranquillizzare sul dubbio di un qualche equivoco.

Il sistema Ipotecario che qui si propone verrebbe fissato sopra un dato positivo ed invariabile, ossia sul suolo mediante il richiamo di esso col mezzo dei numeri di Mappa che mostrano ocularmente sulla Mappa medesima la situazione, l'estensione e la forma del fondo che si sottopone al vincolo Ipotecario. Questo suolo passi pure in cento diversi possessori sarà sempre quello ed inalterabile.

Accesa adunque una Ipoteca sopra un dato fondo, ossia una parte di questo suolo censito, rimarrà sempre viva e ferma sopra di esso fino alla sua cancellazione, e chiunque vorrà fare contratti sopra quel fondo non avrà più bisogno di fare una lunga indagine per conoscere prima i diversi passaggi avvenuti, poscia le Ipoteche a carico di tutti coloro che l'hanno posseduto, ma basterà che all'Uffizio delle Ipoteche domandi un Certificato delle Iscrizioni che gravano quel fondo indicandolo come trovasi nei registri censuari.

Questa ricerca si esaurisce con molta facilità e chiarezza quando l'impianto del Repertorio sia stato immaginato ed eseguito regolarmente. Un tale Repertorio sembrerebbe regolare quando fosse formato coll'ordine progressivo dei numeri di Mappa diviso per Distretti, Comuni, Ville e Parrocchie, come precisamente è il Censo. Rinvenuto il numero o numeri di Mappa indicati si troverà di fronte ad essi contrapposta succintamente la menzione delle Ipoteche gravanti il richiesto numero col richiamo dei Registri di formalità ove le relative note d'Iscrizione saranno state trascritte.

Questo sistema peraltro non ammette le Ipoteche generali, anzi le esclude totalmente, perchè l' impianto essendo fatto all' appoggio dei numeri di Mappa è necessario che ogni Iscrizione richiami questi numeri, altrimenti il Conservatore non saprebbe a qual numero dovesse contrapporre la Ipoteca. È indispensabile adunque che tutte le Ipoteche siano ridotte speciali sopra specificati fondi.

Affinchè dal nuovo ordinamento che qui si propone possano conseguirsi i vantaggi sopraccennati non basta di avere provveduto alle Ipoteche che si costituiranno in avvenire, ma fa mestieri di porre altresì in armonia col nuovo sistema anche le già esistenti.

A questo effetto si crederebbe indispensabile di ordinare la rinnovazione generale di tutte le Ipoteche finora iscritte col metodo vigente, scaduto o non scaduto il decennio, per farla eseguire colle nuove norme, vale a dire col sostituire all'antica descrizione de' beni vincolati ad Ipoteca la nuova indicazione di essi come si trova ne' Registri del vigente Censimento, e così senz' alcuna spesa di cancellazione andrebbero di fatto perente tutte quelle iscrizioni che avessero cessato di essere in vigore.

Quest'ordine di rinnovazione per altro dovrebb'essere generale per tutte le iscrizioni senza privilegio e distinzione veruna subito chè occorre di variare la descrizione dei fondi ipotecati, cosa che deve eseguirsi dallo iscrivente cui preme la conservazione del suo credito o titolo.

Volendosi però usare un riguardo ai Luoghi Pii, Chiese, ed altri Pii Stabilimenti, i quali a causa dei trasporti finora eseguiti sempre per Uffizio potrebbero mancare delle notizie occorrenti a conoscere, e ad eseguire le ordinate rinnovazioni, si proporrebbe di dare il carico ai Conservatori di redigere ogni trimestre anticipatamente alla scadenza una distinta di tutte le iscrizioni in favore dei Luoghi Pii e secondo una modula generale. Tali distinte dovrebbero i Conservatori accompagnarle ai Rappresentanti del Governo, i quali dovrebbero sollecitamente far conoscere a ciascun amministratore de' Luoghi Pii, Chiese, Stabilimenti ecc. quali siano le loro Iscrizioni da rinnovarsi, acciò in termine utile possa ognuno eseguire le rinnovazioni sotto pena agli Amministratori di essere rigorosamente responsabili delle conseguenze in caso di mancanza.

Per le iscrizioni in favore dell' Erario Pubblico dovrebbero i Conservatori compilare gli stati di dette iscrizioni, ed inviarli al Ministro delle Finanze, anche questi tre mesi prima della scadenza del decennio.

Per quelle in favore della Provincia, e dei Comuni i Conservatori dovrebbero dare una distinta di esse, sempre tre mesi prima della scadenza del termine al Rappresentante Governativo della Provincia, il quale ne informerebbe subito la Commissione Provinciale, ed i Rappresentanti dei Comuni cui riguardano, affinchè non abbiano a mancare di eseguire la rinnovazione delle loro iscrizioni.

Per quelle finalmente a favore delle donne, pupilli, minori, ed interdetti dovrebbero i Conservatori egualmente formare ogni trimestre anticipatamente la distinta delle iscrizioni da rinnovarsi, e rimetterla al Capo della propria Provincia in doppia copia perchè venisse poi stampata e pubblicata in ogni Comune per norma delle parti interessate.

La disposizione per la rinnovazione col nuovo sistema di tutte le Ipoteche non andrebbe sicuramente esente nella sua esecuzione da fastidiose indagini per i Creditori, e da qualche dubbiezza sulla precisa identità dei fondi ipotecati in forza di antichi istromenti che talvolta risalgono a più di un secolo addietro; ma queste difficoltà particolari non debbono essere di ostacolo quando trattasi di un benefizio generale, com' è questo, di riformare utilmente e radicalmente il sistema ipotecario con sommo vantaggio di tutti, tanto più che simili casi non possono essere frequenti. In ultima analisi poi sarà cosa sempre utile una tale indagine, perchè così il Creditore conoscerà bene qual' è il fondo ipotecato in suo favore, come dovrebbe sempre conoscerlo qualora gli occorresse di esercitare giudizialmente la sua azione sul medesimo.

Si crede necessario di fare osservare che nelle Rinnovazioni che dovrebbero aver luogo delle iscrizioni prese secondo l' attuale sistema i Conservatori non debbono fare alcuna indagine nè incorrere in veruna responsabilità per ciò che riguarda i fondi ipotecati, dovendo questi dal Creditore essere descritti nelle note di rinnovazione secondo il nuovo Censimento senz' obbligo di esibire (a risparmio di spesa) alcun documento. La parte gravata eserciterà la sua azione contro l' iscrivente se avesse rinnovato sopra fondi non colpiti dalla Ipoteca.

Riconosciuto utile il nuovo sistema proposto, sarebbe desiderabile che fosse attivato al più presto possibile, acciò se ne godessero sollecitamente i suoi benefici effetti.

Le Ipoteche che trovansi attualmente iscritte sugli Uffizi di Conservazione sono di due qualità; speciali cioè e generali.

Le speciali dovrebbero essere rinnovate non più col richiamo del fondo o fondi secondo l'antico censimento, ma invece con tutte quelle indicazioni che risultano dal Censimento nuovo, come già si è detto.

Le generali si dovrebbero rinnovare col descrivere in via di specialità tutti i fondi che si possedevano e si possedono dai debitori, sempre però come si trovano specificati e dettagliati nel vigente nuovo Censimento. Per altro quando il creditore riconosca bastantemente garantito il suo interesse sopra uno o più fondi soltanto, dovrà questi soli gravare astenendosi di colpirli tutti, salvo in ogni caso l'azione del debitore per la restrizione.

Chi pensasse di tener ferme le Ipoteche generali senza descrivere i beni rinunzierebbe assolutamente al desiderato miglioramento del sistema ipotecario, giacchè queste ne formano lo scoglio principale coll'impedire la libertà dei fondi dell'intero patrimonio, ed in conseguenza ne inceppa la loro contrattazione.

Diffatti nel Regno Lombardo Veneto se ne conobbe la necessità e la utilità, e tutte le Ipoteche generali vennero ridotte in forma d'Ipoteche speciali con Patente del 19 giugno 1826.

Il sistema di ridurle speciali mediante la descrizione di tutti i fondi, se non è un temperamento che subito elimini totalmente ogni difficoltà, perchè in sostanza con diversa forma produce pel momento lo stesso effetto, ne prepara però il miglioramento facilitando la conoscenza chiara delle Ipoteche gravanti in ispecialità ciascun fondo, ed in conseguenza si appiana la via alla riduzione di esse sopra un determinato numero di fondi capace di garantire al creditore il suo avere.

Onde poi un tale miglioramento produca reale vantaggio sarebbe urgente necessità che il Governo provvedesse con una Legge alla perenzione delle Ipoteche generali, che in gran numero esistono iscritte specialmente nell'anno 1809 per titolo di Evizione, mentre queste ne hanno generate successivamente delle altre che impediscono anche le contrattazioni ulteriori.

Dopo ciò bisognerebbe che il Governo facilitasse di molto il metodo vigente di ridurre le Ipoteche eccessive tra le quali comprendonsi in gran parte le iscrizioni per titoli di Censi anteriori al sistema ipotecario assunte nel 1809 tanto sopra il fondo censito, quanto sulla generalità de' beni del debitore, estese quindi anche ai terzi possessori dei fondi colpiti da detta generalità. Una tale facilitazione per parte del Governo consisterebbe nel fare risparmiare le vistose spese che finora hanno impedito o ritardato il godimento di un tale vantaggio, di cui pochissimi hanno profittato appunto per la gravosa spesa.

Se fosse lecito suggerire un temperamento si proporrebbe di procedere per tali riduzioni in via stragiudiziale e conciliativa, e senza gravi spese, come appresso o in altro modo presso a poco equivalente.

Il debitore che si trovasse gravato da iscrizioni eccessive per causa delle ipoteche generali, e non mai per le convenzionali, quando non potesse da se medesimo conseguire direttamente dal creditore o creditori la riduzione delle loro ipoteche sopra determinati beni capaci a garantirle, dovrebbe essere in diritto di domandare la riduzione di quelle ipoteche da lui ritenute eccessive avanzando una ragionata Memoria al Tribunale Civile di Prima Istanza del luogo ove esiste l'Uffizio delle Ipoteche appoggiata dal certificato generale delle iscrizioni ipotecarie, e dall' altro della possidenza emesso dal Cancelliere del Censo.

L' estimo censuario aumentato di un quarto nei fondi rustici, e senza alcun aumento ne' stabili urbani, bisognerebbe che fosse la base certa, e stabile per tali riduzioni, ovvero una stima fatta da perito con le norme però censuarie, come si pratica dai Tribunali per le subaste.

Il Tribunale dietro siffatta domanda potrebbe delegare uno de'suoi Giudici avanti il quale dovessero comparire i creditori ipotecari per ordine di anteriorità a dedurre le loro ragioni, e tentare una conciliazione. Se questa riuscisse per la totalità dei creditori, o per una parte soltanto di essi, se ne redigerebbe un processo verbale firmato da tutti i creditori consenzienti, e dal debitore, e questo verrebbe quindi omologato dal Tribunale in Camera di Consiglio. Se poi la conciliazione non avesse potuto aver luogo, o avesse avuto effetto solo per una parte dei creditori, in questo caso per li dissenzienti si redigerebbe un

processo verbale di non seguìta conciliazione che rimarrebbe depositato in Cancelleria. Ove la difficoltà fosse nata puramente per rifiuto del primo creditore nell'ordine di anteriorità d'ipoteca, mentre gli altri avrebbero annuito, siccome il primo trattiene la conciliazione di tutti gli altri; così di tale circostanza si farà menzione nel processo verbale. Dappresso questo verbale resterebbe libero al debitore di procedere in via contenziosa, nei modi prescritti dalla Legge, contro il dissenziente. In questo caso il Giudice delegato si asterrà dal giudicare. Dopo conseguito da tale giudizio un buon esito potrà di nuovo il debitore tentare la conciliazione coi creditori posteriori. L'esperimento della conciliazioue potrà aver luogo anche contro un solo creditore che conservasse una ipoteca eccessiva proveniente sempre da generale.

Tali conciliazioni procurate sollecitamente dai debitori prima della scadenza delle rinnovazioni recarebbero ad essi un' ottimo risultato, e potrebbero tentarsi anche isolatamente cominciando dal creditore che ha diritto di anteriorità sopra gli altri. Quest' anteriorità si prova facilmente col certificato generale di tutte le iscrizioni, il quale serve poi per agire anche contro tutti gli altri.

Per questi atti stragiudiziali la procedura dovrebb' essere la più semplice ed economica. La sola Memoria dovrebbe redigersi in carta bollata. Qualunque altro foglio di schiarimento sarebbe in carta libera, e così egualmente in carta libera sarebbero gl' inviti che il Giudice delegato emetterebbe e che i Cursori presenterebbero ai creditori. La tassa d' intimazione dovrebb'essere mite. Il creditore che non comparisse potrebbe essere assoggettato ad un'ammenda. Il processo verbale di non seguita conciliazione sarebbe in carta bollata; ma se la conciliazione avesse luogo, il processo verbale redatto sopra carta bollata sarebbe l' unico atto che dovesse registrarsi a cura del Cancelliere, dopo però riportata l' omologazione del Tribunale come sopra, la quale dovrebbe apporsi in calce del processo verbale medesimo prima che ne segua la registrazione, il cui termine dovrebbe decorrere della data dell'omologazione che rende efficace la conciliazione. La tassa di registro potrebbe essere la fissa di Lire 5 qualunque fosse il numero dei creditori, e delle ipoteche. Il Cancelliere darebbe copia autentica in

carta bollata del processo verbale e sua omologazione, e la spesa tutta incontrata sarebbe a carico del debitore che avesse chiesta la riduzione. Per tali conciliazioni la Legge provvederebbe che al Giudice il quale ha condotto a compimento la conciliazione fosse accordato un'onorario proporzionato al numero dei creditori e così un emolumento al Cancelliere per la redazione del processo verbale, il tutto a carico del debitore. Con la suddetta copia autentica presentata e depositata all'Uffizio delle Ipoteche il Conservatore procederebbe alla riduzione delle singole Iscrizioni ne' suoi registri, seppure le Parti non preferissero di emettere in forma autentica un' atto di consenso.

Alle Ipoteche generali sinora iscritte, per porle in armonia col nuovo sistema, si provvederebbe mediante la loro rinnovazione da farsi come si è detto in forma d'ipoteca speciale.

Per quelle future poi che a termine di legge procedono da titoli che danno diritto alla Ipoteca legale o giudiziale converrebbe fare una distinzione. O il debitore possiede fondi, o non li possiede. Nel primo caso si dovrebbe assumere la ipoteca speciale descrivendo tutti i suoi fondi, nel secondo è inutile qualunque iscrizione.

La legge però coll' avere accordato le ipoteche legali sui beni futuri, oltre i presenti, ha voluto tutelare maggiormente l' interesse del creditore verso il debitore che venisse a miglior fortuna, e precisamente quello delle mogli sui beni futuri del marito; quello dei pupilli, dei minori ed interdetti sui beni dei tutori, curatori, od altri amministratori; e quello dell'erario pubblico, de'comuni, delle chiese e luoghi pii sui beni futuri degli esattori, amministratori ecc., ed altri debitori.

Similmente colle ipoteche giudiziali che danno titolo ad ipoteca generale si è voluto accordare un egual favore al creditore pel caso che il suo debitore, oltre i beni presenti, venisse a conseguirne altri in appresso.

Dandosi adunque il caso che le persone gravate di tali ipoteche legali o giudiziali possedessero fondi da ipotecare, questi dovrebbero essere descritti in via di specialità e sottoposti alla iscrizione; ma se non ne possedessero, non potrebbe a loro carico, col sistema che ora qui si propone, assumersi alcuna iscrizione, come non si potrebbero aggiungere nelle iscrizioni a carico dei possidenti i beni che in futuro essi

acquistassero, perchè dovendosi contrapporre ai fondi i rispettivi vincoli ipotecari mancando i fondi mancarebbe il luogo ove farli figurare.

Se il Governo credesse di adottare la massima di escludere dalle iscrizioni legali e giudiziali i beni futuri, la questione rimarrebbe subito risoluta e sarebbe utilissima pel sistema ipotecario. Se poi ritenesse di dovere ammettere la ipoteca dei beni futuri si potrebbe adottare il seguente temperamento.

Allorquando il creditore ha il suo titolo capace a produrre la ipoteca di cui si tratta, dovrebbe farne speciale denuncia all' Uffizio, ed il Conservatore la iscriverebbe in apposito Registro. Questa Iscrizione che potrebbe chiamarsi *Prenotazione* dovrebbe farsi mediante le note come le altre iscrizioni, ed aventi gli stessi estremi, meno la descrizione dei beni, ed essere in doppio per ritirarne una relazionata.

Col mezzo semplicemente di tali prenotazioni si dovrebbero rinnovare le attuali Ipoteche generali iscritte sui beni futuri, e la loro anteriorità si desumerebbe dalla data della primitiva iscrizione se sarà stata regolarmente conservata.

Quando poi il debitore venisse a conseguire per qualsiasi titolo un qualche immobile, il creditore che avrà fatto eseguire la prenotazione come sopra del suo credito potrà assumere la iscrizione ipotecaria in via di specialità sui nuovi beni pervenuti al debitore, ma però entro il termine di mesi sei dalla data della loro voltura eseguita nella Cancelleria del Censo.

Le iscrizioni assunte entro il semestre prendono il rango di anteriorità tra loro dalla data della primitiva iscrizione se anteriore al presente nuovo sistema, o dalla prenotazione suddetta se posteriore. Quelle fatte dopo il semestre seguono la regola generale di tutte le altre prendendo la data dal giorno della iscrizione.

Eliminate nel modo sopra indicato dai registri ipotecari le iscrizioni generali, tolte di mezzo almeno in gran numero le altre per titolo di evizione, ed eseguite mediante l'accennato metodo economico di conciliazione le riduzioni di quelle che fossero eccedenti, egli è facile conoscere che la classe dei possidenti che più di ogni altra concorre a sostenere il peso de' carichi governativi, e che lamentava onde avere un miglioramento sul sistema ipotecario, si troverà sollevata colla

liberazione de' loro fondi da non poche generali iscrizioni, che finora costava tanta spesa per farle ridurre, e che vincolavano interi patrimoni il più delle volte per piccole evizioni antichissime iscritte nel 1809 per censi antichi di tenui somme aventi, oltre la speciale, anche la generale ipoteca in forza dell' obbligo camerale. La riduzione di queste non poteva molte volte ottenersi per causa di quelle di evizione, e così rimanevano incagliate le successive contrattazioni.

Liberati per tal guisa i fondi da molte di queste Ipoteche, i proprietari vi troveranno una grande utilità nella facilitazione di effettuare sopra i medesimi quei contratti che loro abbisognassero, ed i sovventori di denaro o i nuovi acquirenti troveranno dal canto loro nel nuovo sistema quella maggiore sicurezza che prima non rinvenivano, ora che le ipoteche saranno contrapposte a ciascun fondo.

Anche un' altro vantaggio si otterrebbe finalmente col proposto sistema in caso pur probabile di cambiamento di distrettuazione territoriale.

Quando è accaduta una tale circostanza per qualche Comune tolto da una Provincia ed attribuito ad un'altra, si è dovuto per tutte le iscrizioni d'Ipoteche privilegiate, tanto speciali sui fondi posti nel Comune distaccato, quanto generali, redigere degli Stati di Rinvio per l'Uffizio di Conservazione, cui veniva aggiunto quel Comune, corredati della copia letterale delle Note, onde potesse anch' esso fare i suoi trasporti per Uffizio.

Da questo fatto ne avveniva che tutte le ipoteche generali, ancorchè rinviate, rimanevano in vigore sull' Uffizio primo attesa la generalità, e si attivavano egualmente sul secondo, quantunque in uno di essi, e talvolta anche in ambidue, non esistessero beni, come può accadere per le doti, cosa che il Conservatore non poteva conoscere. Da queste doppie iscrizioni sono avvenute molte lagnanze, e rifiuti di pagare le relative tasse notate a debito.

Verrebbe riparato anche a siffatto inconveniente col nuovo sistema, giacchè staccandosi un Comune, o una Villa da un Uffizio per attribuirlo ad un'altro, tutte le Ipoteche seguirebbero i foudi e col semplice trasporto del Repertorio risguardante quel Comune o Villa, e delle Note relative a ciascuna ipoteca, il nuovo Uffizio sarebbe sull' istante provveduto di tutto il

materiale occorrente alle sue operazioni. Nell' uffizio primo rimarrebbero i registri d' iscrizione ove sono copiate le note, e ciò potrebbe bastare per tutto quello che può abbisognargli. Il caso di cambiamento adunque di distrettuazione, che ora dà luogo a serie difficoltà per riguardo alle ipoteche, diverrebbe per esse col nuovo sistema di facile esecuzione.

Finalmente col sistema proposto potrebbe ottenersi il vantaggio di portare a un tempo più lungo la rinnovazione che in luogo del decennio opinerei fosse di un ventennio. Non potrebbe ritardarsi oltre questo termine la rinnovazione delle ipoteche per l' oggetto essenzialissimo di rinnovare i registri, e purgarli da tutti quegli annotamenti che fossero avvenuti durante il ventennio. L' ordine della rinnovazione dovrebbe pubblicarsi con una Legge, e ciò per evitare quei danni cagionati dalle scadenze decennali, o per dimenticanza di creditori, o per difetto degli eredi che il piú delle volte ignorano gl'interessi de'loro autori, o anche perchè la scadenza essendo avvenuta poco appresso alla morte del creditore, essi non ne avevano ancora adita l' eredità, e non ne conoscevano gli affari.

Sviluppato il nuovo metodo che si proporrebbe di adottare utilmente per la desiderata riforma del sistema ipotecario nella parte che riguarda le Iscrizioni, accennati i vantaggi che se ne otterrebbero, e proposti i mezzi per mandarla ad esecuzione, rimarrebbe a darsi un cenno sulle

TRASCRIZIONI

Anche nelle Trascrizioni sarebbe desiderabile un miglioramento a risparmio del lavoro che occorre per copiare letteralmente l' intero tenore degl'Atti traslativi di proprietà, che molte volte contengono altri contratti compenetrati insieme, e che sono indipendenti dalla traslazione medesima.

A tale oggetto converrebbe adottare il sistema delle Note in doppio, come si pratica per le Iscrizioni, con tutte le indicazioni necessarie.

Insieme a queste Note si produrrebbe la copia pubblica del rogito, ed in luogo di trascrivere l'intero Istromento si trascriverebbe la sola nota che conterrebbe tutti gli estremi necessari del contratto.

La trascrizione però intera dell'atto, e delle inserzioni avrebbe sempre luogo per gli atti fatti sotto firma privata o per brevetto e per quelli stipulati all'estero.

Se poi la parte preferisse la trascrizione dell'intero istromento, invece di fare la nota in doppio, non potrà l'Uffizio rifiutarvisi, e dovrà copiare anche il tenore delle inserzioni se la parte lo richiedesse. In questo caso se non vi fosse una differenza di spesa nessuno redigerebbe le note, e si chiederebbe in vece che venisse trascritto l'intero tenore dell'atto. Ad evitare un maggior lavoro che avrebbe l'Uffizio, ed a procurare il compenso relativo si stimerebbe conveniente di applicare un fisso di soprappiù della tassa ordinaria, che potrebbe essere per esempio di Lire dieci, o di quella qualunque somma che si credesse di adottare.

È però da osservare che col sistema delle note, se non si facesse nella legge una espressa avvertenza, si potrebbe ritenere che fosse in facoltà dell'Acquirente, Assegnante, Donatario ecc. di fare trascrivere quella sola parte di beni che lo riguarda, e per ciò pagare la tassa sul solo importo di essa. Risolverà il Legislatore se voglia o non voglia tener ferma la massima vigente di applicare la tassa sul valore di tutti i beni che formano l'oggetto del contratto trascrivibile, ovvero derogarla.

Sarebbe per altro necessario di stabilire positivamente e per massima, che le trascrizioni le quali venissero domandate dopo attivato il nuovo sistema riferibili a contratti stipulati precedentemente, nei quali non fossero stati accennati i beni coi numeri di mappa, ed altre indicazioni risultanti dal nuovo Censimento, non potessero effettuarsi se prima le parti in calce all'atto non avessero certificato, mediante dichiarazione da esse firmata, che il fondo o fondi soggetti a trascrizione si trovano allibrati nei registri censuarj sotto i numeri di Mappa, Comune, Contrada, vocabolo, estensione, ed estimo che dettagliatamente s'indicheranno. Mancando le parti, potrebbe supplirsi con una dichiarazione del perito d'Uffizio del Censo emessa egualmente in calce dell'atto che supplisca alle suddette indicazioni necessarie. Senza una di queste dichiarazioni il

Conservatore dovrebbe rifiutare la trascrizione mancando l'estremo per contrapporla ai rispettivi fondi.

Anche pei Pignoramenti potrebbe adottarsi il sistema delle Note, e l'obbligo di descrivere i fondi secondo tutte le indicazioni censuarie sopra indicate.

Siccome accadono le divisioni dei fondi, e si aggiungono i numeri di Mappa, così dovrebbero i Cancellieri del Censo, appena seguìta una divisione qualunque di numero, essere obbligati di darne partecipazione al Conservatore, acciò anch' esso abbia da eseguire l'aumento nel suo Repertorio dei numeri corrispondenti.

PARTE ESECUTIVA

Passando ora alla parte che riguarda la materiale esecuzione del progettato nuovo metodo di riforma del sistema ipotecario si fa osservare che i Registri di formalità dovranno quasi tutti rimanere nella stessa forma in cui si trovano al presente, mentre il cambiamento sostanziale consisterebbe unicamente sulla modalità del Repertorio, che oggi è regolato coi nomi dei debitori, e che in avvenire dovrebbe essere basato direttamente sui fondi mediante il richiamo de' suoi numeri di Mappa.

Questi numeri servirebbero di traccia per rilevare le Ipoteche di cui sono essi gravati, come ora servono i nomi dei debitori per conoscere di quante e quali Ipoteche sieno colpiti i fondi ch' essi posseggono, o che hanno posseduto.

Col sistema attuale i fondi sono l'ultima cosa; col nuovo che qui si propone i fondi invece formano la base principale e positiva su cui si aggira la ricerca, mentre la ipoteca è sempre inerente ai fondi, e non alle persone, e li seguita in qualunque loro passaggio.

Il Registro Deposito è il primo libro di formalità sul quale vengono registrate per ordine progressivo, e giorno per giorno tutte le consegne che si fanno dalle parti tanto delle note di credito da iscriversi, quanto degli atti da trascriversi, e vengono notate tutte le tasse che si esiggono sopra ciascuna consegna. Esso dà la data alle Iscrizioni e Trascrizioni essendo chiuso giornalmente dal Conservatore allo spirare dell'orario d' Uffizio.

A questo registro converrà fare qualche aggiunta se si crederà di adottare il metodo proposto delle prenotazioni relative alle Ipoteche dei beni futuri.

Il Registro delle Iscrizioni non ha bisogno di alcuna variazione.

Il Registro delle Trascrizioni, quando si voglia mantenere fermo il sistema di trascrivere letteralmente l'intero tenore dell'atto, non richiede alcun cambiamento. Se poi si credesse adottare il metodo delle Note non si avrebbero a fare che piccole variazioni.

Il Registro dei Pignoramenti rimane come ora si trova non abbisognando di verun cambiamento.

Il Repertorio per le Iscrizioni è quel registro che dovrebbe subire la totale sua riforma per renderlo chiaro ed utile, giacchè, fondato il sistema ipotecario sul censimento, dovrebbe contenere dal lato sinistro il dettaglio della possidenza secondo il censo cominciando dal numero progressivo di Mappa, che è la chiave di questo Registro, e dal lato destro la indicazione delle relative iscrizioni ipotecarie che si contrapporrebbe di mano in mano che venissero insinuate, per cui a colpo d'occhio presenterebbe le Ipoteche gravanti il marginale numero di Mappa.

Questo Repertorio però dovrebb' essere preparato prima di porre in attività il nuovo sistema, e su di esso a diligenza del rispettivo Conservatore si dovrebbe copiare interamente il censimento, ossia li brogliardo del proprio circondario estraendolo dalle Cancellerie del Censo per avere progressivamente tutti i numeri di Mappa già preparati colle corrispondenti nozioni della ubicazione, contrada e vocabolo, qualità del fondo, sua superficie, ed estimo ad oggetto di contrapporvi prontamente il richiamo delle iscrizioni, lasciandovi gli opportuni spazi onde non produrre confusione, o sbagli.

Fintantochè non fosse compito questo preventivo lavoro per il quale si richiederà molta attenzione ed un travaglio di circa tre mesi, non potrà regolarmente cominciarsi l'attivazione del nuovo metodo, perchè il Repertorio dovrebb' essere tenuto in corrente onde dare sfogo alle domande dei certificati.

Il nuovo Repertorio dovrebb'essere modellato giudiziosamente, ed in modo da servire facilmente all'utile scopo cui è destinato, essendo la base da cui i Conservatori devono desumere gli

spogli che occorrono per rilasciare i certificati di grava me, e di trascrizione di cui venissero richiesti.

Nello stesso Repertorio potranno mediante apposita colonna figurare in margine ai rispettivi numeri di Mappa anche le trascrizioni e pignoramenti, e da ciò si conseguirà un risparmio di registri sopprimendosi affatto i repertori particolari che ora servono a quest'uso, ed i relativi loro Indici alfabetici.

Il formato però del nuovo Repertorio dovrà essere più grande, e porterà in conseguenza una spesa maggiore, la quale potrà per altro essere largamente compensata dal risparmio sopraindicato delle due tavole de' repertori che ora sono in uso per le iscrizioni e per le trascrizioni.

Finchè non saranno col nuovo metodo eseguite entro il termine di legge le rinnovazioni di tutte le Ipoteche finora esistenti, è necessario tenere in vigore i registri attualmente in corso per rilasciare i certificati che venissero richiesti. Anzi una delle principali ragioni di dovere restringere possibilmente il tempo a rinnovare le iscrizioni è anche questa, per risparmiare alle Parti di dover prendere i certificati in due maniere, ossia col sistema vecchio per quelle ancora vigenti, e col nuovo per le rinnovate.

Nell' occasione che si rinnoveranno tutte le iscrizioni si crederebbe necessario di attivare i Repertori e gl' Indici delle iscrizioni attive secondo i nomi dei rispettivi creditori. Questi repertori ed indici sempre utili per conoscere i crediti ipotecari di ciascun individuo, potrebbero divenire utilissimi nel caso che al Governo piacesse d' imporre un qualche dazio, o per altri suoi particolari fini.

SUBINGRESSI E CANCELLAMENTI

Per semplificare il modo di eseguire i Subingressi, e le Cancellazioni totali o parziali delle Ipoteche, ed in pari tempo facilitare l' operazione dei Conservatori, si proporrebbe che pei subingressi procedenti da cessioni dovesse prodursi all'Uffizio delle Ipoteche ed ivi depositarsi un semplice Consenso per atto in brevetto firmato dal cedente creditore intestato nella

iscrizione, col quale venisse autorizzato il Conservatore a trasferire l' ipoteca in favore del cessionario richiamando espressamente in esso il relativo istromento di cessione del credito, e della corrispondente ipoteca, senza però l' obbligo di esibirlo. E per le riduzioni di somme e di fondi, come per le totali cancellazioni, dovesse depositarsi egualmente un semplice Consenso in brevetto del creditore intestato sulla iscrizione, nel quale venisse autorizzato il Conservatore a cancellare o ridurre la sua ipoteca, e così evitare il deposito della intera copia dell' istromento che dovrebbe unicamente essere richiamato.

Adottandosi questi brevetti di consenso l' Erario pubblico perderebbe è vero sulla carta bollata delle copie dei rogiti che pei cancellamenti e riduzioni è ora prescritto di depositare nell' Uffizio delle Ipoteche, ma conseguirebbe un adequato compenso nei diritti di bollo e di registro dei suindicati consensi.

La maggiore possibile sicurezza dei terzi nelle contrattazioni, e la più estesa pubblicità del nuovo sistema ipotecario richiedevano che questo progredisse. E poichè il progresso migliore si è di togliere i difetti e correggere gli errori, anzichè presumere di tentare cose nuove ed ignote, così ho stimato fosse debito di onesto cittadino chiamare l'attenzione dei Giureconsulti e dei Governanti a questa più cauta e più saggia maniera di progresso.

AMM. PROV. DI TORINO
№ 15659
BIBLIOTECA
115710

PROVINCIA DI TORINO
BIBLIOTECA

APPENDICE

Alle osservazioni del Cav. Cherubini che dimostra la più facile ed esatta esecuzione del suo progetto sulle Iscrizioni e Trascrizioni ipotecarie.

In risposta ai dubbii sollevati intorno al Repertorio contro il progetto già pubblicato dichiaro e soggiungo, che per l' attuazione del sistema ipotecario proposto di applicare ai beni le loro ipoteche mediante le Marche catastali, senza farsi carico dei nomi dei possidenti che continuamente variano (sistema che si riconosce di somma utilità per la facilità e prontezza con cui si potranno verificare le ipoteche gravanti ciascun immobile) è indispensabile di avere riuniti i Numeri di Mappa che costituiscono ciascun fondo separatamente onde attivare il Repertorio dell' Uffizio Ipoteche non più coi nomi dei possessori, ma invece colla precisa indicazione dei fondi mediante i relativi suoi numeri di Mappa, poichè su questi esclusivamente viene appoggiato il proposto sistema, il quale presenta infiniti vantaggi per le contrattazioni.

Ad oggetto di raggiungere con facilità e certezza un tale scopo utilissimo per tanti rapporti, di conoscere cioè distintamente ad uno ad uno i singoli fondi rustici ed urbani, si stimerebbe necessario d' invitare tutti i possidenti ad emettere nella rispettiva Cancelleria del Censo una denunzia ossia dichiarazione dei diversi fondi che posseggono indicandoli separatamente ad uno ad uno col richiamo della loro ubicazione, estensione e numeri di Mappa, di cui ciascun fondo è composto, ed a questo oggetto si potrebbe prefiggere un termine di due o tre mesi. I Cancellieri del Censo, ed i Periti di uffizio dovrebbero cooperare e facilitare ai possidenti l' adempimento di questa disposizione.

Trascorso il termine come sopra accordato, il Governo a tutte spese dei possidenti che avessero mancato di fare la su espressa dichiarazione spedirebbe i periti sui luoghi, onde stabilire la separazione dei fondi e così conoscere la loro ubicazione ed estensione e ad essi attribuire i corrispondenti numeri di Mappa, com' erano obbligati di fare i possidenti medesimi.

Intanto pendente il termine accordato ai possidenti per fare la suenunciata denunzia le Cancellerie del Censo dovrebbero subito occuparsi a preparare gl' Indici del Brogliardo come alla modula qui annessa. Preparati che essi siano colla progressività dei numeri di Mappa verrà riempita la colonna dei numeri complessivi di ciascun fondo di mano in mano che si presenteranno le denunzie suindicate per avere il più sollecitamente che si potrà il lavoro ultimato.

Compita una tale operazione all' Uffizio del Censo, ed ottenutosi che coll' Indice suddetto si abbia la pronta conoscenza di ciascun fondo mediante la designazione di tutti i relativi suoi numeri di Mappa, si potrebbe attivare senza dilazione il progettato nuovo sistema, o colla riunione dei due Uffizj Censo ed Ipoteche, o volendoli mantenere divisi dovrebbe passarsi al Conservatore delle Ipoteche la copia del detto Indice colla colonna che nell' annessa modula porta il richiamo del volume e numero del Repertorio ipotecario, che alla circostanza dovrebb' essere riempita dal Conservatore a misura che verranno presentate le consegne per iscrizioni, trascrizioni. etc.

Questo metodo di avere riuniti i fondi facilita e semplifica la compilazione del Repertorio delle Ipoteche col concorso del suddetto Indice riunendosi in una sola partita i molti numeri che compongono l' intero fondo, giacchè se si dovessero aprire tante partite quanti sono i numeri di Mappa si avrebbe un numero straordinario di volumi e si richiederebbe una lunga e laboriosa operazione.

Le variazioni che possono accadere sui fondi per causa di divisioni, di permute di parte di essi o altro contratto non producono alterazione alle Ipoteche, le quali seguitano il fondo in qualunque loro passaggio. Potranno bensì dar luogo a qualche cambiamento sia sull' Indice, sia sul Repertorio quando le parti avranno prodotto per la trascrizione i relativi contratti, ed avranno con tale trascrizione reso efficace il nuovo passaggio in loro favore a termine di legge.

RAFFAELE CAV. CHERUBINI

MAPPA. . . . .

Indice del Brogliardo

Numero progressivo di Mappa		Numeri complessivi di ciascun fondo	Richiamo del Repertorio delle Ipoteche	
Principale	Subalterno		Vol.	Num.
1	—	1, 2, 3, 5, 6 sub. 1, 9, e 10. . . .	1	1
2	—	come sopra		
3	—			
4	—	4, 6 sub. 2, 7, 8, 11, 12, 13. . . .	1	2
5	—	come al N. 1.		
6	1			
	2			
7	—	come al N. 4.		
8	—			
9	—	come al N. 1.		
10	—			
11	—	come al N. 4.		
12	—			
13	—			
14	—	14, 15, 16, 29 sub. 2, 21, 22. . . .	1	3
15	—	come al N. 14.		
16	—			
17	—	17, 18, 19, 20. sub. 1.	1	4
18	—	come al N. 17.		
19	—			
20	1			
	2			
21	—	come al N. 14.		
22	—			
23	—	23 al 30, 38, 39, 40.	1	5
24	—	come al N. 23		
25	—			
26	—			
27	—			
28	—			
29	—			
30	—			
31	—	31 al 37.	1	6
32	—	come al N. 31.		
33	—			
34	—			
35	—			
36	—			
37	—			
38	—	come al N. 23		
39	—			
40	—			